

## **Städtebaulicher Vertrag**

### **gem. § 11 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur Absicherung eines ständig wechselnden Personenkreises für die Ferienwohnungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 A der Gemeinde Güster**

Die Gemeinde Güster, vertreten durch den Bürgermeister,  
Herrn Wilhelm Burmester, wohnhaft Dorfstraße 9, 21514 Güster,  
(in der Folge als „Gemeinde“ bezeichnet)

und

Freizeitwelt Güster GmbH & Co. KG,  
vertreten durch deren Verwaltungs GmbH  
diese wiederum vertreten durch deren  
Geschäftsführer Herrn Immo Wegner  
Am Prüßsee 34, 21514 Güster,  
(in der Folge als „Grundeigentümer“ bezeichnet)

schließen folgenden Vertrag:

#### **Präambel**

Die Gemeinde Güster stellt derzeit den Bebauungsplan Nr. 12 A für das Gebiet „Flächennutzungsplan Teiländerungsbereich 4, Campingplatz westlich und nördlich des Elbe-Lübeck-Kanals“ auf.

Gemäß Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein von 2010 sollen Ferienhausgebiete eine touristisch gewerbliche Nutzung gewährleisten. Hierfür sind Nutzungs- und Betreiberkonzepte aufzustellen, die ein Dauerwohnen ausschließen. Dieses Betreiberkonzept ist in der Begründung des Bebauungsplanes unter Nr. 7 aufgenommen. Ein Verkauf oder eine Dauervermietung der Ferienhäuser soll danach nicht erfolgen, damit das aufwendig errichtete Zentralgebäude mit den Medical-Wellness-Einrichtungen einer ausreichenden Kundschaft zur Verfügung steht.

Für die Absicherung eines ständig wechselnden Personenkreises für die Ferienwohnungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 A der Gemeinde Güster durch den Grundeigentümer wird dieser Vertrag geschlossen. Maßgeblich für die Absicherung ist der Bebauungsplan Nr. 12 A der Gemeinde Güster.

## **§ 1 Gegenstand des Vertrages**

- (1) Dem jeweiligen Grundstückseigentümer und seinen Rechtsnachfolgern ist es untersagt, die Grundstücke und die Gebäude -auch zukünftig errichtete- im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12A für das Gebiet: Flächennutzungsplan Teiländerungsbereich 4 – Campingplatz westlich und nördlich des Elbe-Lübeck Kanals, über einen längeren Zeitraum zu bewohnen oder durch einen oder denselben Dritten bewohnen zu lassen.
- (2) Der Grundstückseigentümer und seine Rechtsnachfolger haben dafür Sorge zu tragen, dass die gesetzlichen Voraussetzungen für ein Wohnsitz (1. oder 2. Wohnrecht ) bei Gästen bzw. Patienten nicht eintreten. Der unmittelbare Besitz an den Wohnungen darf somit durch ein und dieselbe Person nicht länger als für einen Erholungsurlaub üblich oder die entsprechende medizinische Heilbehandlung erforderlich ausgeübt werden, um die Entstehung von Zweit- oder Dauerwohnungen auszuschließen.
- (3) Eine Einzelveräußerung von Gebäuden oder Gebäudeteilen weder auf Zeit noch in Gänze ist unzulässig.
- (4) Die Einrichtungen sollen aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt bzw. medizinischen Aufenthalt geeignet und bestimmt sein.
- (5) Dem jeweiligen Grundstückseigentümer ist es untersagt, das Grundstück und die Gebäude im obengenannten Bereich ganz oder teilweise zu anderen beruflichen oder gewerblichen Zwecken als denen eines fremdenverkehrsgewerblichen Beherbergungsbetriebes oder einer medizinischen Einrichtung mit dauerhafter Belegung durch einen ständig wechselnden Personenkreis zu Zwecken der Erholung oder Heilbehandlung zu nutzen.

## **§ 2 Rechtsnachfolger/in**

- (1) Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten einem anderen weiterzugeben bzw. zu übertragen.
- (2) Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinen Rechtsnachfolger/in weiterzugeben. Er wird diese außerdem verpflichten, die von dem Grundstückseigentümer im Rahmen einer solchen Weitergabe übernommenen Verpflichtungen ihrerseits an ihre evtl. Rechtsnachfolger/in mit weiterer Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der Grundstückseigentümer haftet der Gemeinde als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, solange die Gemeinde ihn nicht ausdrücklich schriftlich aus der Haftung entlässt.

### **§ 3 Rücktritt**

- (1) Für den Fall, dass nach einem Normenkontrollverfahren rechtskräftig die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes gem. § 47 Abs. 5 VwGO feststeht, ist der Grundeigentümer berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten.
- (2) Weitere Pflichten entstehen den Parteien aus dem Rückgewährschuldverhältnis nicht. Insbesondere können schon bewirkte Leistungen nicht zurückgefordert werden.

### **§ 4 Salvatorische Klausel, Schriftformerfordernis, Rechtsweg**

- (1) Grundsatz: Die Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit einzelner Vertragsbestimmungen oder Vertragsteile berührt die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes nicht. Entsprechendes gilt für den Fall, dass der Vertrag eine Regelungslücke erhalten sollte, welche die Vertragsparteien geschlossen hätten, wenn sie sie bedacht hätten, insbesondere, soweit es um für die Erfüllung des Vertrages notwendige Regelungen geht. Sollte dieser Vertrag eine Regelung nach Maß, Zahl oder Zeitdauer treffen, die sich als rechtswidrig oder unwirksam erweist, so tritt an die Stelle dieser Bestimmung das jeweils nächstgelegene gesetzlich zulässige Maß (bzw. die entsprechende Zahl oder Zeitdauer).
- (2) Anpassungspflicht an Rechtsvorschriften: Falls der Vertrag deutschen oder europäischen rechtlichen Bestimmungen nicht oder nicht mehr entsprechen sollte, werden die Parteien nach Maßgabe dieses Paragraphen Vereinbarungen treffen, die den Vertrag an die jeweils geltenden nationalen oder europäischen Bestimmungen anpassen.
- (3) Anpassungspflicht im Übrigen: Im Falle der Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit sonstiger Bestimmungen werden die Parteien diese durch eine Regelung bzw. durch Regelungen ersetzen, die nach Maßgabe der in den Vorschriften des Vertragswerkes niedergelegten Zielsetzungen und der beiderseitigen wohlverstandenen Interessenlage sowie der vertraglich erkennbaren Verteilung von Risiken und Lasten dem ursprünglich Gewollten möglichst nahe kommt bzw. nahe kommen. Die Parteien sind verpflichtet, sich in Verhandlungen um eine derartige Regelung ernstlich zu bemühen. Entsprechendes gilt im Fall von Regelungslücken.
- (4) Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, sofern nicht weitergehende Formerfordernisse gem. § 11 Abs. 3 BauGB erforderlich sind.
- (5) Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Verwaltungsgericht des Landes Schleswig-Holstein in Schleswig zuständig.

### **§ 5 Wirksamwerden**

Der Vertrag wird wirksam nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 12 A der Gemeinde Güster.

### **§ 6**

## Schlussbestimmungen

- (1) Der Vertrag ist dreifach ausgefertigt. Die Gemeinde, der Grundeigentümer und das Amt Büchen erhalten je eine Ausfertigung.

Güster, d. 28.12.15  
(Ort, Datum)

Güster 28/12/15  
(Ort, Datum)

Für die Gemeinde Güster:

Für den Grundeigentümer:

(L.S.)

Stempel

gez. Unterschrift  
Bürgermeister

gez. Unterschrift  
Geschäftsführer  
Freizeitwelt Güster GmbH & Co.KG